

Einwohnergemeinde Zuzwil

Revision Ortsplanung

BE
März 2012
Genehmigte Fassung
Stand 04.12.2012

Geändertes Baureglement

Die Planung beinhaltet:

- Zonen- und Schutzzonenplanänderung
- Geändertes Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Änderungen im Landschaftsrichtplan
- Verkehrsrichtplan
- Raumplanungsbericht mit Landschaftsinventar

wahlruefli

Inhaltsverzeichnis

A Einleitung

Art. 1 Geltungsbereich / Grundlegendes

B Qualität des Bauens

Art. 2 Baugestaltung

Art. 3 Fachstelle Baugestaltung

C Bauzonen und ihre Bestimmungen

Art. 4 Gebäudeabmessungen

Art. 5 Bauabstände

Art. 6 Gewässerabstand

Art. 7 An- und Nebenbauten

Art. 8 Unterirdische Bauten

Art. 9 Näherbau

Art. 10 Vorspringende Bauteile

Art. 11 Dachgestaltung / Dachausbau

Art. 12 Art und Mass der Nutzung

Art. 13 Bauten in der Landwirtschaftszone

Art. 14 Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN

Art. 15 Zone für Sport und Freizeit

Art. 16 Autoabstellplätze

D Schutzgebiete und Schutzobjekte

Art. 17 Allgemeiner Schutzzweck

Art. 18 Landschaftsschutzgebiet

Art. 19 Hecken, Feld- und Ufergehölze

Art. 20 Ufervegetation

Art. 21 Feuchtgebiet

Art. 22 Ortsbildschutzgebiet / Einzelobjekte

Art. 23 Archäologische Schutzgebiete

Art. 24 Bauen in Gefahrengeländen

E Zuständigkeiten

Art. 25 Gemeinderat

Art. 26 Baupolizei

F Schlussbestimmungen

Art. 27 Einhaltung des Reglements / Widerhandlungen

Art. 28 Inkrafttreten / Aufhebung bestehender Vorschriften

G Genehmigungsvermerke

Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

Anhang 2

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79ff EG zum ZGB

A Einleitung

Artikel 1

*Geltungsbe-
reich*

1 Das Baureglement gilt für die Gemeinde Zuzwil und bildet die rechtliche Grundlage für das Bauen, die Entwicklung und den Schutz des Gemeindegebietes.

Grundliegendes

2 Das Gemeindegebiet ist in Zonen aufgeteilt. Innerhalb einer Zone gelten die gleichen Bauvorschriften (Kapitel C). Zusätzlich zu den Zonenvorschriften gelten die Schutzbestimmungen für gewisse Objekte und Gebiete (Kapitel D) sowie als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben die Richtpläne der Gemeinde.

3 Zwingende Vorschriften des Bundes und des Kantons sind dem Baureglement der Gemeinde übergeordnet.

Kommentar

Die Gemeinde bemüht sich, dass dieses Reglement und die weiteren Bestimmungen von jedermann verstanden werden können. Dazu erteilt sie Auskünfte in der Gemeindeverwaltung mit Einblickmöglichkeiten in Auszüge der nötigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen.

„Bauen“ bedeutet hier ebenso Neubauten, Umbauten, Renovationen und Abbrüche.

Das kantonale Baubewilligungsdekret (Art. 4 und 5) umschreibt, welche Bauvorhaben baubewilligungspflichtig und welche bewilligungsfrei sind. Trotzdem ist es ratsam, in der Gemeindeverwaltung nachzufragen, ob zusätzliche Abklärungen (Gewässerschutz usw.) notwendig sind. Der Umfang der Baueingabe richtet sich nach dem kantonalen Baubewilligungsdekret (Art. 10ff).

Auch Umnutzungen von Gebäuden (z.B. die Umnutzung von Wohnraum in Geschäftsräume oder die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden) sind grundsätzlich bewilligungspflichtig.

B Qualität des Bauens

Artikel 2

Baugestaltung

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zu berücksichtigen sind:

- Die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Möglichkeiten und Eigenheiten des Quartiers.
- Die Wohn- und Lebensqualität.
- Die bestehende, benachbarte Bebauung.
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen.
- Die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern.
- Die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum.
- Die Aspekte der Sicherheit (insbesondere Frauen, Kinder, alte und behinderte Menschen).
- Die Gestaltung und Anordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

2 Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, welche eine vollständige Beurteilung der Gesamtwirkung erlauben.

Kommentar

Gesamtwirkung bedeutet hier nicht in erster Linie Kompromiss, sondern Mut und Verantwortung für das Ganze. Dass es letztlich verschiedene Aspekte geben kann, die sich auch widersprechen können, ist klar. Folgende Fragen können dies illustrieren:

- *Blick auf das Bestehende: Was befindet sich schon hier, was kommt zum Ausdruck?*
- *Welches sind die wesentlichen Elemente des Quartiers? Was macht es lebenswert? Welches sind seine Strukturen?*
- *Was kann das Projekt in dieser Umgebung beitragen? Wie kommt es zum Ausdruck? Wie geht es weiter?*
- *Kann das Projekt prägende Elemente aus der Nachbarschaft aufnehmen? Kann die Gestaltung des Platzes oder der Strasse fortgeführt werden? Welche Freiheiten stehen offen (Farbe, Gestaltung, Materialwahl)?*
- *Welchen Einfluss haben Aussenräume auf das Gesamtbild? Kann sich das Projekt in die bestehende Umgebung integrieren?*
- *Wie verbindet sich das Projekt mit der Aussenwelt: Zufahrt, Tore, Zäune, Vorgärten?*

Dazu gehört u.a. die Darstellung der Umgebungsgestaltung und der Nachbarbauten in Situations-, Grundriss-, Schnitt- und Fassadenplänen und eventuell eines Studienmodells. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, nicht nur das eigene Objekt, sondern auch die Geländeanschlüsse der Nachbarbauten miteinzubeziehen.

Artikel 3

*Fachstelle
Baugestaltung*

1 Der Gemeinderat ernannt eine unabhängige Fachstelle Baugestaltung, welche die Bauwilligen und den Gemeinderat in Baugestaltungsfragen berät. Sie besteht aus mindestens einer unabhängigen, nicht ortsansässigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachperson und einer Gemeindevertretung.

Kommentar

Gestaltungsfragen sind bekanntlich heikle Fragen. Trotzdem bestehen wir alle auf einer guten Gesamtwirkung unseres Dorfes und einzelner Gebäude. Der Beizug einer Fachstelle hat sich bisher bewährt. Sie garantiert eine neutrale Stelle für Gestaltungsdiskussionen und ermöglicht eine Qualitätssicherung für das Bauen.

2 Bauvoranfragen und Baugesuche werden in folgenden Fällen der Fachstelle zur Beurteilung vorgelegt:

- In allen Fällen im Ortsbilschutzgebiet sowie von schützens- und erhaltenswerten Objekten mit ihrer Umgebung.
- In allen Fällen, welche für das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen.
- Im Falle einer Inanspruchnahme der Gestaltungsfreiheit gemäss kantonalem Baugesetz.
- Im Falle von wesentlichen Abweichungen von zonenprägenden Gestaltungselementen, insbesondere zur Beurteilung von Pult- und Flachdächern.

Der Beizug der kantonalen Denkmalpflege richtet sich nach dem kantonalen Recht.

3 Die Kosten sind je zur Hälfte von den Gesuchstellenden und der Gemeinde zu übernehmen.

Der Entscheid ob ein Projekt der Fachstelle zur Beurteilung zugestellt wird, liegt bei der Baubewilligungsbehörde. Bauwillige haben das Recht, sich in wichtigen gestalterischen Fragen von der Fachstelle beraten zu lassen. Die Fachstelle wird bei Baugesuchen im Ortsbilschutzgebiet, bei Ausnahmegewilligungen zu gestalterischen Fragen oder bei Bauvorhaben an erhaltens- oder schützenswerten Gebäuden beigezogen.

Die Kosten für Beurteilungen durch neutrale Fachstellen mussten bisher von den Gesuchstellenden übernommen werden. Wird vor dem Einreichen eines Baugesuches eine Voranfrage oder ein generelles Baugesuch zur Klärung wichtiger Teilaspekte der Fachstelle zur Beantwortung vorgelegt, kann das normale Baubewilligungsverfahren vereinfacht und abgekürzt werden. Aus diesen Gründen sollen die Kosten für den Arbeitsaufwand der Fachstelle nur zur Hälfte den Gesuchstellern verrechnet werden.

C Bauzonen und ihre Bestimmungen

Artikel 4

Gebäudeabmessungen

1 Die Abmessungen (Länge, Breite, Höhe) eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe sind beschränkt. Die Maximalmasse sind in Art. 11 festgelegt.

2 Die Definition der Messweise an Gebäuden befindet sich im Anhang.

Artikel 5

Bauabstände

1 Bei den Bauabständen von Gebäuden gelten folgende Bestimmungen:

- Bestimmungen des Bundes und des Kantons (z.B. Gewässerabstände, Waldabstände, Strassenabstände).
- Spezielle Pläne der Gemeinde (Überbauungsordnungen, Baulinienpläne).
- Dieses Baureglement.
- Von selbständigen Fuss- und Radwegen ist ein Abstand von 2.00 m einzuhalten

2 Die Messweise der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang festgehalten.

3 An der Grenze zur Landwirtschaftszone gelten die gleichen Grenzabstände wie an der Grundstücksgrenze der entsprechenden Bauzone.

Artikel 6

Abstände von Fliessgewässern

1 Entlang der offenen und eingedolten Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen folgende Bauabstände:

Kommentar

Die wichtigsten durch das übergeordnete Recht festgelegten Bauabstände sind:

<i>Art 80 Strassengesetz</i>	
<i>Kantonsstrassen</i>	<i>5.00 m</i>
<i>Gemeindestrassen</i>	<i>3.60 m</i>

<i>Waldgesetz</i>	
<i>Wald</i>	<i>30.00 m</i>

Art 38 eidg. Verordnung über elektrische Leitungen Starkstromleitungen variabel, mind. 5.00 m.

Kommentar

Alle offenen Gewässer: 5.00 m*
Alle eingedolten Gewässer: 5.50 m**

**Der Abstand wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.*

***Der Abstand wird ab der Leitungssachse gemessen.*

2 Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.00 m zu wahren.

3 Für Bauten die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

4 Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG.

Artikel 7

An- und Nebenbauten

1 An- und Nebenbauten sind Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60.00 m², in den Wohnzonen 40.00 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 4.00 m, in den Wohnzonen 3.00 m.

Kommentar

Bewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Wintergärten, gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuser.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind zum Beispiel Garagen, Geräteschuppen, Velounterstände u.a.m.

2 Der allseitige Grenzabstand für bewohnte An- und Nebenbauten sowie für Schwimmbecken mit über 8.00 m² Wasserfläche beträgt 3.00 m.

3 Der allseitige Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt 2.00 m.

4 Für unbewohnte An- und Nebenbauten ist auch der Grenzanbau gestattet wenn der Nachbar schriftlich zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes, Nebengebäude angebaut werden kann.

Artikel 8

Unterirdische Bauten

1 Unterirdische Bauten sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden nirgends um mehr als 1.20 m überragen.

Kommentar

Als „gewachsener Boden“ bezeichnet man das noch unveränderte Terrain. Ist der gewachsene Boden nicht ohne weiteres zu bestimmen (frühere Veränderungen usw.), so ist mit der Bewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

2 Unterirdische Bauten dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze reichen.

Artikel 9

Näherbau

1 Die Unterschreitung der reglementarischen Grenzabstände bedarf einer Ausnahmebewilligung.

Kommentar

In speziellen Fällen sollte es möglich sein, Grenzabstände unter genau definierten Bedingungen unterschreiten zu können.

2 Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn ist ein Näherbau von Hochbauten bis zum zivilrechtlichen Bauabstand ohne Ausnahmebewilligung gestattet.

Die zivilrechtlichen Bauabstände sind in Art. 79 ff EG zum ZGB geregelt (s. Anhang 2).

3 Wenn die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben mit im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag zustimmen (Näherbaubewilligung), ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes ohne Ausnahmebewilligung möglich.

Ein Grundbucheintrag ist nötig, damit u.a. die Gegenrechte rechtlich genügend abgesichert werden können.

4 Durch die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen oder die Einräumung von Näherbaurechten, darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 5.00 m, oder wenn ein grosser Grenzabstand vorhanden ist, als 10.00 m reduziert werden. Die Beschattungstoleranzen gemäss Bauverordnung müssen eingehalten werden. Die Bestimmungen über An- und Nebenbauten, sowie unterirdische Bauten bleiben vorbehalten.

Artikel 10

Vorspringende Bauteile

1 Vorspringende Bauteile ragen aus der Fassade heraus und dürfen maximal 1.5 m in den Grenzabstand hineinragen

2 Vorspringende Bauteile, die in den Grenzabstand ragen, sind gesamthaft auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge zugelassen. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung.

Artikel 11

Dachgestaltung Dachausbau

1 Die Dächer der Gebäude sind dem Quartier- und Strassenbild entsprechend zu gestalten. Erfordert es die Einheitlichkeit von Gebäudegruppen oder des Strassenbildes, so kann die Dachform durch den Gemeinderat vorgeschrieben werden.

2 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist gestattet. Über dem Kehlgebälk dürfen keine selbständigen Wohn- oder Arbeitsräume eingerichtet werden.

3 Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 50° in der Kernzone und 20° und 45° in den übrigen Zonen gestattet. Auf An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen gestattet.

4 Auf eingeschossigen Bauvolumen, auch freistehenden, die optisch als Bindeglied zwischen zwei Hauptgebäuden angeordnet werden oder die mit einem grossen Dachvolumen die bestehende Dachlandschaft konkurrenzieren würden, kann der Gemeinderat Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer gestatten. Für die Beurteilung dieser Situation ist die Fachstelle (Art. 3 BR) beizuziehen. Als Beurteilungsgrundlage ist nebst den üblichen Plänen (Art. 2 Abs. 2 BR) ein einfaches Studienmodell einzureichen.

5 Lukarnen, überdeckte Dacheinschnitte bis zu einer Breite von 3.00 m, Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 1.00 m² und dgl. sind gestattet, wenn sie zusammen nicht mehr als einen Drittel des obersten Vollgeschosses aufweisen. Die Aufbauten sind in geeignete Einzellukarnen aufzulösen und dürfen in der Kernzone mit keinem Teil näher als 2.00 m an die Firstlinie heranreichen.

6 Sofern keine weiteren Dachaufbauten angeordnet werden, sind Firstoblichter über dem ganzen darunterliegenden Geschoss gestattet.

Kommentar

Vorspringende Bauteile sind zum Beispiel: Vordächer, Balkone, Vortreppen, Erker. Vorspringende Bauteile dürfen bis zum Boden reichen, bzw. abgestützt sein. Die Limite der vorspringenden Bauteile von einem Drittel verhindert den Missbrauch dieser Vorschrift durch ganze Balkonfronten, verglaste Fassaden usw. Ein normaler Dachvorsprung bleibt aber möglich, wobei das Maximalmass von 1.50 m auch für den Dachvorsprung gilt.

Kommentar

Der Ausbau der Dachräume ist im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens erwünscht. Andererseits sind gerade die Dächer und Dachlandschaften für das Dorfbild recht wichtig. Es kann daher sein, dass nur eine bestimmte Art Fenster mit einer beschränkten Fläche eingebaut werden kann, was zu Einschränkungen bei der Wohn- oder Arbeitsnutzung im Dachgeschoss führen kann.

Um die grossen alten Bauernhausdächer nicht allzu stark mit Öffnungen zu belasten und um schlecht belichtete Wohnungen zu vermeiden sollen im Giebeldreieck keine eigenständigen Wohnungen erstellt werden dürfen.

Quergiebel gelten nicht als Dachaufbauten und sind somit möglich.

Der Abstand von Ort- oder Gratlinien hat mindestens 1.00 m zu betragen. In allen übrigen Fällen gilt das Firstoblicht als Dachaufbau und muss an deren Gesamtmass angerechnet werden.

Artikel 12

*Art und Mass
der Nutzung*

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung sowie die Empfindlichkeitsstufen.

Kommentar

Bauzonen vereinfachen das Bauen. Man definiert typische Nutzungsarten (Wohnzone, Arbeitszone) und weist ihnen Rahmenbedingungen zu. Im Zonenplan ist das Gemeindegebiet in Bauzonen aufgeteilt, in denen jeweils die gleichen Rahmenbedingungen gelten.

Zone	Kernzone K	Wohnzone W1	Wohnzone W2	Wohn-Arbeitszone WA
Grundsatz	Integration der Bauten ins traditionell gewachsene Ortsbild.	Offene Bauweise (Einzelbauten)	Offene Bauweise (Einzelbauten)	Offene Bauweise (Einzelbauten)
Kleiner Grenzabstand Anordnung und Messweise gemäss Anhang	3.00 m	5.00 m	6.00 m	6.00 m
Grosser Grenzabstand Anordnung und Messweise gemäss Anhang	6.00 m	9.00 m	10.00 m	10.00 m Für Bauten die zu mehr als der Hälfte dem Gewerbe dienen, genügt allseitig der kleine Grenzabstand
Maximale Gebäudehöhe Anordnung und Messweise gemäss Anhang	7.00 m	5.00 m	7.00	7.00 m
Maximale Gebäudelänge Umfasst die Gesamtlänge der Hauptbauten inklusive Anbauten	25.00 m	25.00 m	25.00 m	30.00 m
Maximale Geschosszahl Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse. Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.00 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet	2	1	2	2
Ausnützungsziffer Es gilt die Begriffsbestimmung der kantonalen Bauverordnung (Art. 93 BauV)	0.5	-	-	0.5
Empfindlichkeitsstufe Gemäss Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV)	ES III	ES II	ES II	ES III
Art der Nutzung Umschreibt welche Nutzungen in einer bestimmten Zone zugelassen sind und welche nicht	Es sind Wohnbauten sowie Bauten für herkömmliche Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Untersagt sind Neuanlagen und die Erweiterung von nichtbäuerlichen und industriellen Zucht- und Mastbetrieben, sowie reine Lagerbauten.	Wohnen und stilles Gewerbe soweit mit den Anforderungen des Umweltschutzes vereinbar im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).	Wohnen und stilles Gewerbe soweit mit den Anforderungen des Umweltschutzes vereinbar im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).	Wohnen und mässig störende Gewerbe. Untersagt sind Betriebe welche das gesunde Wohnen oder das ruhige Arbeiten wesentlich beeinträchtigen.

<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	<p>Artikel 13</p> <p>1 Die Landwirtschaftszone (LWZ) umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Soweit mit dem übergeordneten Recht vereinbar, gelten ergänzend folgende Bestimmungen:</p> <p>2 Die Neuanlage oder Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben, Hundezwingern und dergleichen sind nur zugelassen, wenn diese das gesunde Wohnen in den benachbarten Zonen (Art 90 BauV) nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>3 Die Erstellung von Wohnbauten ist nur im Bereich bestehender Gebäudegruppen gestattet.</p> <p>4 Das Bauen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), des Waldgesetzes, des kantonalen Baugesetzes (BauG) und nach diesem Reglement.</p> <p>5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p>	<p>Kommentar</p> <p><i>Die Interpretation der Zonenkonformität für landwirtschaftliche Bauten sowie die Ausnahmemöglichkeiten sind in der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes festgelegt. Es empfehlen sich vorgängige Abklärungen in der Gemeindeverwaltung.</i></p>
<i>Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN</i>	<p>Artikel 14</p> <p>1 Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) ist für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.</p> <p>2 Zweckbestimmung: Zentrale Fläche für die nötigen Bauten und Anlagen der Gemeinde wie Schulen, Kindergarten, Turn- und Mehrzweckhalle mit Aussen-sportanlagen sowie Bauten und Anlagen für die Verwaltung, den Werkunterhalt, die Wehrdienste, den Zivilschutz und weitere von der Gemeinde abzudeckende Bedürfnisse.</p> <p>3 Grundzüge der Überbauung: Es gelten die baupolizeilichen Masse der Kernzone und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p>	<p>Kommentar</p> <p><i>In den Zonen für öffentliche Nutzungen werden die speziellen Nutzungen für den jeweiligen Verwendungszweck festgelegt.</i></p>
<i>Zone für Sport und Freizeit ZSF</i>	<p>Artikel 15</p> <p>1 Die Zone für Sport- und Freizeit (ZSF) ist für Einrichtung und Betrieb von Sport- und Freizeit-anlagen bestimmt.</p> <p>2 Zweckbestimmung: Aussenreitplatz mit Umzäunungen bis 1.80 m hoch, Beleuchtung und den üblichen Geräten wie Trainings-, Sprung- und Dressuranlagen..</p> <p>3 Grundzüge der Überbauung: Es sind keine Hochbauten oder reitsportfremde Anlagen zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p>	<p>Kommentar</p> <p><i>Zonen für Sport und Freizeit (ZSF) sind Zonen gemäss Art. 78 BauG.</i></p>
<i>Autoabstellplätze</i>	<p>Artikel 16</p> <p>Für die Erstellung von Auto- und Zweiradabstellflächen gilt das kantonale Baugesetz (Art. 16 BauG) und die kantonale Bauverordnung (Art. 49 - 56 BauV).</p>	<p>Kommentar</p> <p><i>Die Anzahl der Abstellplätze wird in einer Bandbreite begrenzt. Innerhalb dieser Bandbreite legen die Geschsteller die Anzahl fest. Für grössere Bauvorhaben empfiehlt sich, nach dem Leitfaden des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vorzugehen.</i></p>

D Schutzgebiete und Schutzobjekte

Artikel 17

*Allgemeiner
Schutzzweck*

1 Die im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete und -objekte bezwecken die Schonung der Lebensgrundlage Wasser, die Erhaltung von Lebensräumen, die Wahrung eines ökologischen Ausgleichs sowie das Bewahren des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes. Sie sind Schutzgebiete im Sinne des Kantonalen Baugesetzes.

Kommentar

Schutzgebiete geniessen einen besonderen Stellenwert. Sie überlagern einzelne Nutzungszonen.

Speziell bei Schutzzonen und -objekten empfiehlt es sich, frühzeitig mit den Behörden Kontakt aufzunehmen, um über die Möglichkeiten und Einschränkungen in diesem Gebiet zu sprechen.

Artikel 18

*Landschafts-
schutzgebiet*

1 Im Landschaftsschutzgebiet darf das Landschaftsbild gegenüber dem heutigen Zustand nicht nachteilig verändert werden. Abgrabungen, Auffüllungen Ablagerungen und Deponien sind nicht zulässig.

2 Das Landschaftsschutzgebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden. Es gilt ein Bauverbot für Hochbauten.

3 Ingenieurbiologische Eingriffe zugunsten einer verbesserten Gestaltung des Bachlaufes und die Anordnung eines zusätzlichen Weihers im Bereich des bestehenden Weihers sind gestattet.

Kommentar

Die vom offenen Dorfbach durchflossene, breite, grüne Geländekammer mit verbliebenen Bäumen, Einzelgebüschchen, Geländestufen und den anschließenden Hofräumen und Obstbaumzeilen ist eine Besonderheit und soll langfristig erhalten, resp. freigehalten werden.

Artikel 19

*Hecken, Feld-
und Ufergehölze*

1 Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen beträgt für Hochbauten mindestens 10.00 m, in der Bauzone und bei bestehenden Gebäuden in der Landwirtschaftszone mindestens 3.00 m.

2 Die sachgemässe Pflege ist gestattet und soll abschnittsweise im Winter durch Auslichten erfolgen. Auf den Stock setzen der ganzen Hecke ist nicht gestattet.

3 In einem Streifen von mindestens 3.00 m entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und andern chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Kommentar

Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze sind gemäss der übergeordneten Gesetzgebung geschützt (Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, Art. 27 Naturschutzgesetz).

Alle Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen in ihrer Ausdehnung nicht geschmälert werden.

Abbrennen und chemische Behandlung sind keine Pflegemassnahmen und daher untersagt

Artikel 20

Ufervegetation

1 Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden.

2 Bachläufe dürfen weder eingedolt noch kanalisiert werden. Eingedolte Teile sind nach Möglichkeit wieder freizulegen und zu renaturieren.

3 Die Ufervegetation wie Ufergehölz und andere natürliche Pflanzengesellschaften dürfen weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Kommentar

Sämtliche Eingriffe an den Gewässern und deren Uferbereichen sind gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung bewilligungspflichtig (Gesetz über den Gewässerunterhalt und Wasserbau, Fischereigesetz, Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz).

4 In einem Streifen von mindestens 3.00 m, gemessen an der Böschungsoberkante, entlang von Gewässern ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und andern chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Artikel 21

Feuchtgebiet

1 Das Gebiet ist umfangmässig wie in seiner Ausprägung von Oberflächengestalt, Wasserhaushalt und Pflanzendecke in seinem Leistungsvermögen langfristig zu erhalten, resp. zu verbessern.

2 Untersagt ist:

- Das Erstellen von Bauten und Anlagen.
- Das Verändern der Geländeoberfläche durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Humusierungen.
- Das Beeinflussen des Wasserhaushaltes durch Drainagen.
- Das Ablagern von Abfällen jeder Art.
- Der Einsatz von chemischen Mitteln.
- Das Beschädigen, Abbrennen oder Ausreuten der Pflanzendecke.
- Das Einpflanzen standortfremder und exotischer Gehölze sowie das freiwillige Aufforsten.

Artikel 22

Ortsbildschutzgebiet

1 Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die schützens- und erhaltenswerten Ortsteile mit dem Ziel, diese in ihrem äusseren Gesamtbild, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten weitgehend zu erhalten.

2 Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu erhalten. Beim Wiederaufbau eines Gebäudes sind in der Regel das Volumen, die Proportionen sowie die Stellung des entfernten Gebäudes zu übernehmen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand vor.

3 Die Freiräume zwischen den Gebäuden sind möglichst frei zu halten. Vorgärten, Baumbestand (Hofstatt / Einzelbaum), Hausvorplätze, Brunnen, Zäune usw. sind als wichtige Elemente des Orts- und Strassenbildes zu respektieren.

Einzelobjekte

4 Die schützens- und erhaltenswerten Objekte im Sinne des Baugesetzes (Art. 9 BauG) sind im Bauinventar der Gemeinde aufgenommen. Die im Inventar mit K bezeichneten Objekte sind Objekte des kantonalen Inventars nach dem Baubewilligungsdekret (Art. 22 Abs. 3). Es ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Artikel 23

Archäologische Schutzgebiete

1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

Kommentar

Die bezeichnete Fläche ist ein Schutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG.

Kommentar

Das bezeichnete Ortsbild ist aus historischen, städtebaulichen und architektonischen Gründen für die Entwicklung und für das Erscheinungsbild des Ortes bedeutungsvoll. Die prägenden Elemente und Merkmale sind samt der Umgebung zu erhalten und behutsam zu erneuern. Neubauten sind so einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt. Der Dorfkern soll kein Museum werden, sondern als traditioneller, lebenswerter Mittelpunkt der Gemeinde weiterentwickelt werden.

Das durch die kantonale Denkmalpflege erarbeitete Bauinventar bildet die Grundlage für die Beurteilung der baulichen Substanz und kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Es unterscheidet zwischen „schützenswerten“ und „erhaltenswerten“ Objekten (Bauten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Objekt an sich, sondern seine ganze Umgebung zur Schutzwürdigkeit beitragen kann.

Schützenswerte Bauten sollen aufgrund ihres besonderen Wertes (Denkmal) für die Zukunft bewahrt werden. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. An Erneuerungen und Veränderungen sind hohe Anforderungen zu stellen

Erhaltenswerte Objekte sollen wegen ihrer ansprechenden und charakteristischen Eigenschaften geschont werden. Bauliche und nutzungsmässige Veränderungen sind, unter Wahrung des Schutzzweckes, möglich.

Kommentar

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 ff BauG).

2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Artikel 24

Bauen in Gefahrengebieten

1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebiete gilt Art. 6 BauG.

2 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet) oder mittlerer (blaues Gefahrengebiet) Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

3 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

4 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Kommentar

Gemäss Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher (rotes Gefahrengebiet), mittlerer (blaues Gefahrengebiet), geringer (gelbes Gefahrengebiet) und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die Gebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 Baugesetz gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z. Bsp. Campingplätze),*
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)*
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen)*

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

E Zuständigkeiten

Artikel 25

Gemeinderat

Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hierfür im Gemeindereglement nicht ein anderes Organ als zuständig erklärt ist.

Kommentar

Alle der Gemeinde übertragenen Aufgaben im Bauwesen werden durch den Gemeinderat wahrgenommen.

Artikel 26

Baupolizei

Dem Gemeinderat obliegen zudem die Aufgaben als Baupolizeibehörde (Art. 47 BewD). Die Vornahme der Kontrollen auf dem Bauplatz (insbesondere nach Art 47 Abs. 1 Bst. b bis d BewD) kann der Gemeinderat in abschliessender Kompetenz vertraglich Dritten übertragen; die Verantwortung bleibt vollumfänglich beim Gemeinderat.

Kommentar

Die Vollzugsaufgaben werden ebenfalls durch den Gemeinderat wahrgenommen, können aber zur Entlastung der Ratsmitglieder vertraglich Dritten übertragen werden.

F Schlussbestimmungen

Artikel 27

Einhaltung des Reglements/Widerhandlungen

1 Die Gemeinde unternimmt das Nötige, damit dieses Reglement und die andern Bauvorschriften von jedermann eingehalten werden.

2 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen

Kommentar

Die Gemeinde bemüht sich, dass dieses Reglement und die weiteren Bestimmungen von jedermann verstanden werden können. Dazu erteilt sie Auskünfte in der Gemeindeverwaltung mit Einblicksmöglichkeiten in die nötigsten übergeordneten Gesetze.

Gemeinevorschriften und gestützt darauf erlassene Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 56 BewD, 85 SBG).

Sollten Privatpersonen oder Unternehmen ihre Bauprojekte entgegen diesen Vorschriften umsetzen, müssen die dafür vorgesehenen Schritte seitens der Gemeinde oder des Kantons eingeleitet werden

*Inkrafttreten/
Aufhebung
bestehender
Vorschriften*

Artikel 28

1 Das Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

2 Mit dem Inkrafttreten der geänderten baurechtlichen Grundordnung wird aufgehoben:

- Das Baureglement vom 13.02.2003
- Der Zonenplan vom 13.02.2003
- Die Überbauungsordnung „Hofstatt“ vom 22.06.1998
- Der Detailerschliessungsplan „Talmatte“ vom 21.07.1977

Kommentar

Baugesuche die vor dem Inkrafttreten der neuen Ordnung eingereicht werden, werden nach dem alten Recht beurteilt

G Genehmigungsvermerke

Öffentliches Mitwirkungsverfahren:
Vorprüfung:

vom 15.08.2011 bis 15.09.2011
vom 22.02.2012

Publikation im Amtsanzeiger:
Öffentliche Auflage

vom 23.03.2012
vom 23.03.2012 bis 23.04.2012

Einspracheverhandlungen:

am 01.05.2012 / 08.05.2012 / 10.05.2012
erledigte Einsprachen 1
unerledigte Einsprachen 4
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat

am 13.03.2012

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung

am 23.05.2012

Namens der Einwohnergemeinde Zuzwil

Der Präsident

Die Sekretärin

Beat Muster

Elisabeth Seewer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zuzwil, den

Die Gemeindegemeinderin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum
2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund
3. Messweise der Grenzabstände
 - 3.1 Grundabsatz
 - 3.2 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffeltem Grundriss
 - 3.3 Gebäudeabstand
4. Gebäudelänge
5. Gebäudehöhe
 - 5.1 Messweise
 - 5.2 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang
 - 5.3 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
 - 5.4 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
 - 5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang
6. Geschosszahl
7. Firstoblichter

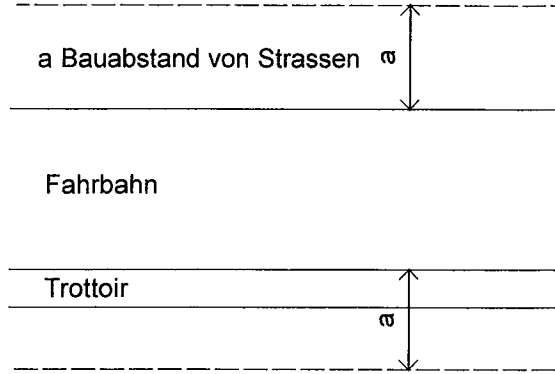
Anhang 2

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79ff EG zum ZGB

Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



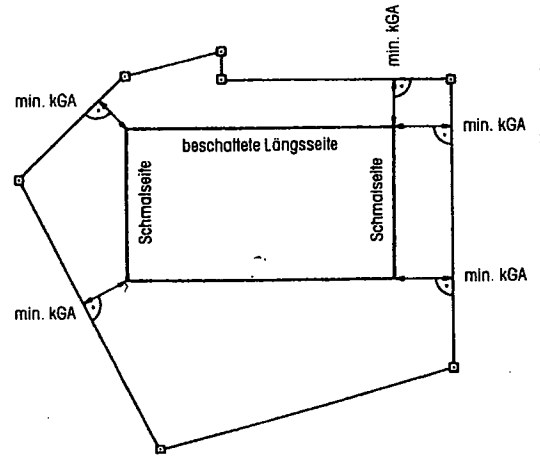
Regel:

Der Abstand wird vom Fahrbahnrand gemessen. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung. Der Abstand a beträgt:

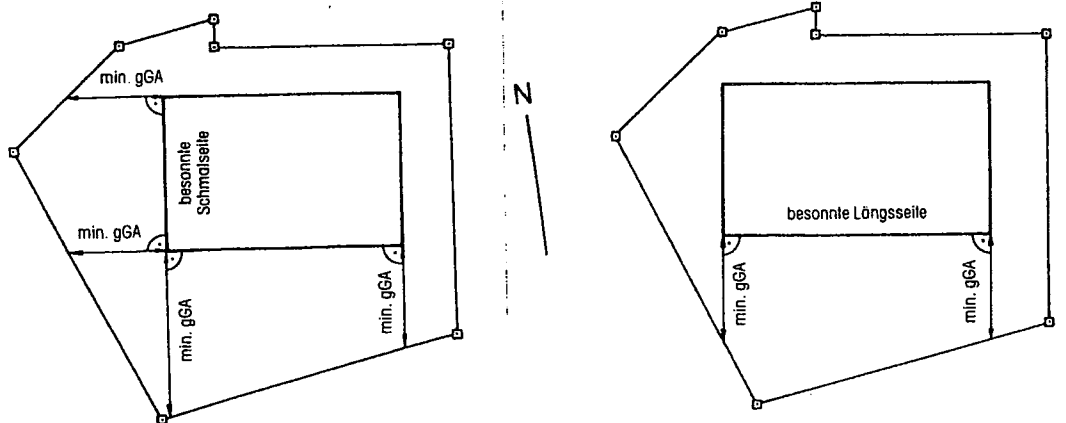
- bei Kantonsstrassen 5.0 m
- bei Gemeindestrassen 3.6 m
- bei Fuss- und Radwegen 2.0 m

2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Der kleine Grenzabstand (kGA) bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



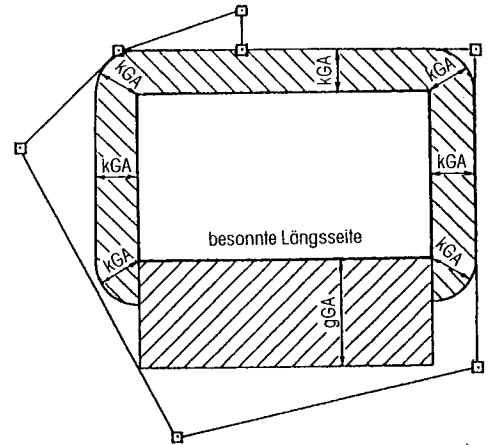
Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Gebäude mit Wohn- und Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft festzulegen.



3. Messweise der Grenzabstände

3.1 Grundsatz

Um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen. Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausragen.



3.2 Winkelbauten und Bauten mit gestaffeltem Grundriss

Die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe gleichzeitig bewilligt und in einem Zuge erstellt werden.

Der grosse Grenzabstand oder der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze hin gemessen.

Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass über die Linie vorspringende Grundrissflächen flächengleich mit den hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (baufreie Flächen) sind.

Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt in den reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen.

Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe unterschritten werden.

kGA 3,6 m
gGA 10 m



- mittlere Abstandslinie der Südfront
- Parzellengrenze
- Grundrissvariante

kGA 3,6 m
gGA 10 m



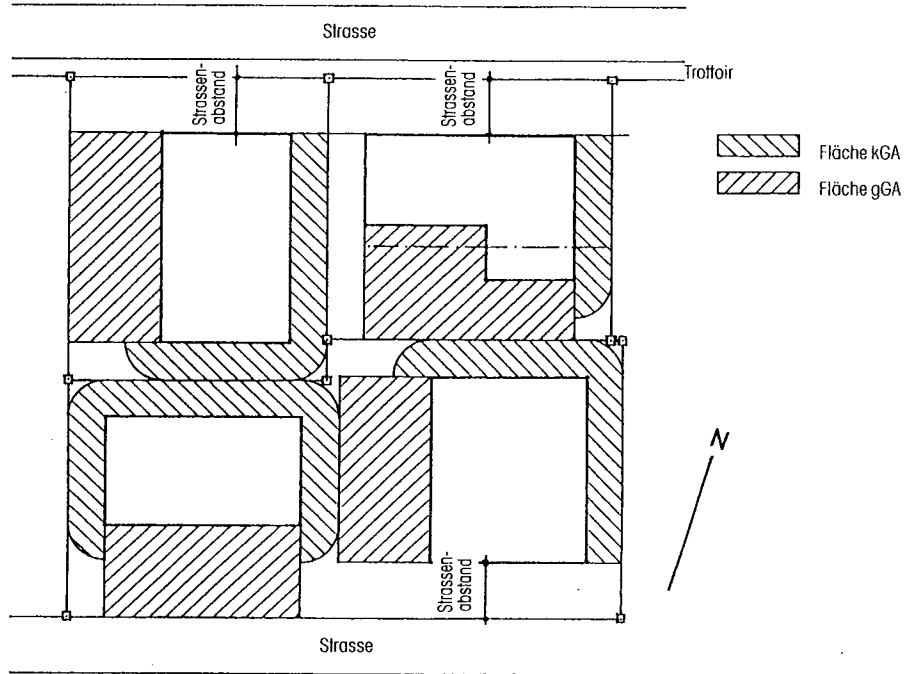
- mittlere Abstandslinie der Südfront
- Parzellengrenze

kGA 3,6 m
gGA 10 m



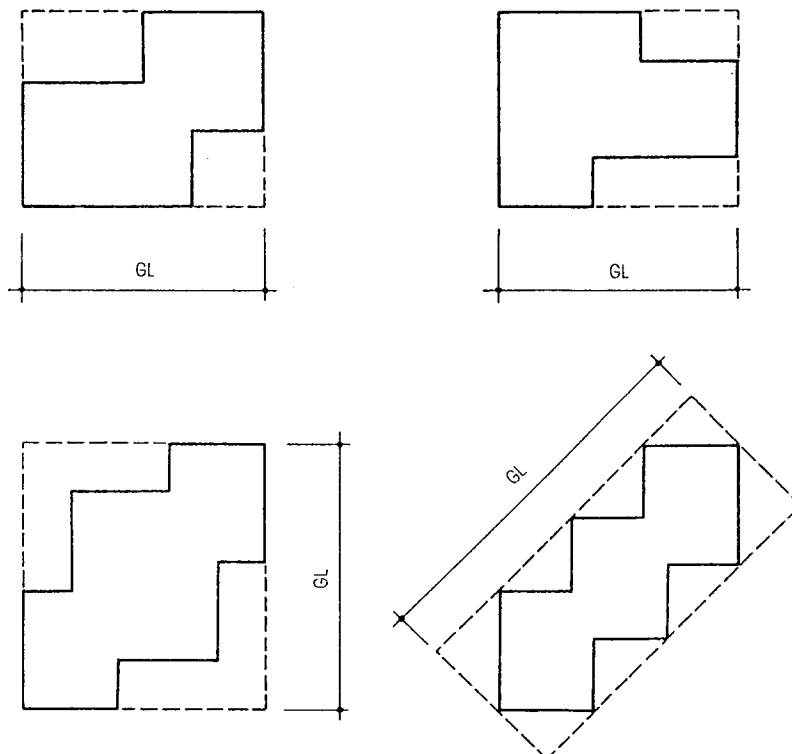
3.3 Gebäudeabstand

Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Fläche der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.



4. Gebäudelänge

Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.

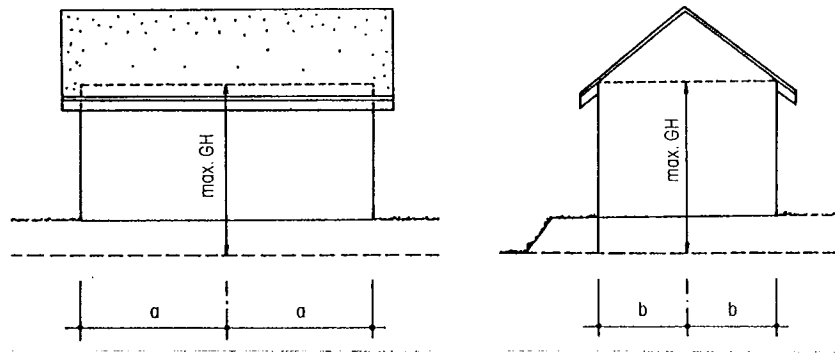


GL Gebäudelänge
 gestrichelt flächenmässig kleinstes umschreibendes Rechteck

5. Gebäudehöhe

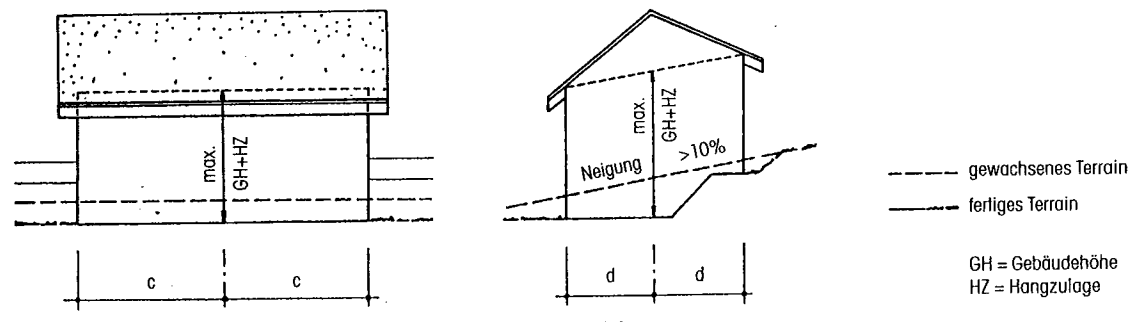
5.1 Messweise

Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden, bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens. Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.



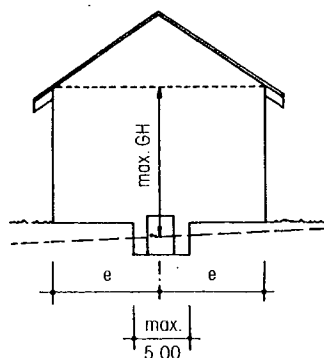
5.2 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

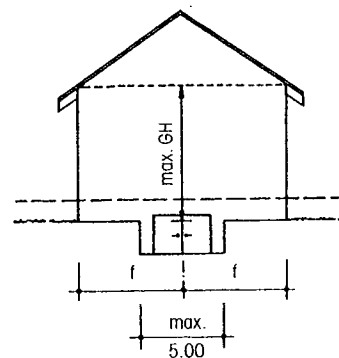


5.3 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

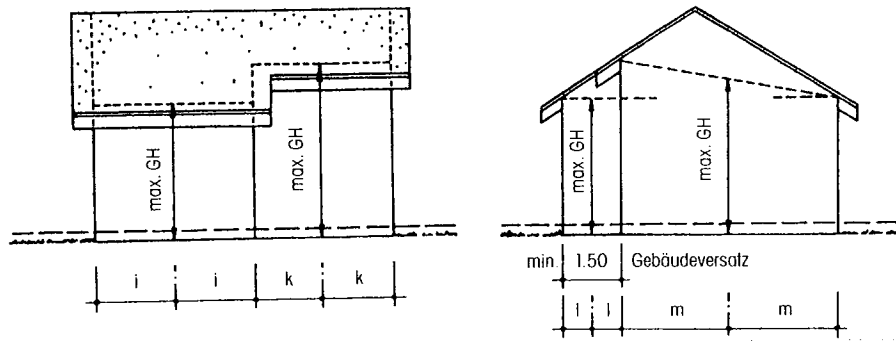
Abgrabung für Hauseingang



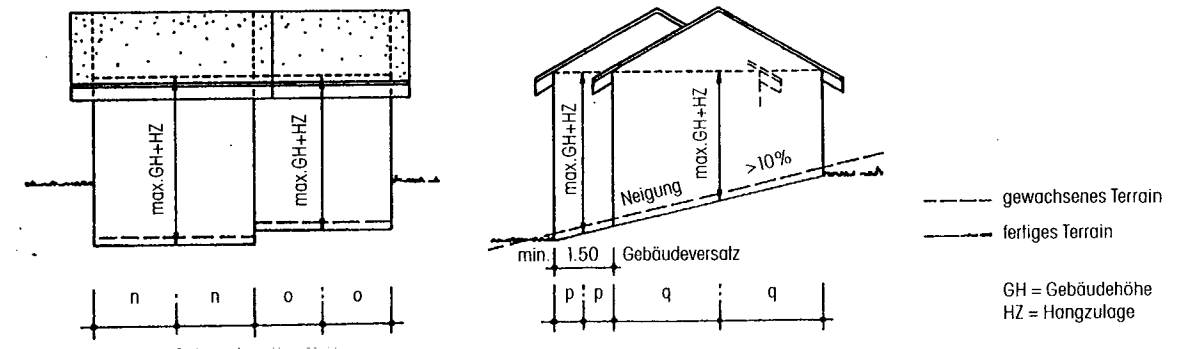
Abgrabung für Garagezufahrt



5.4 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang

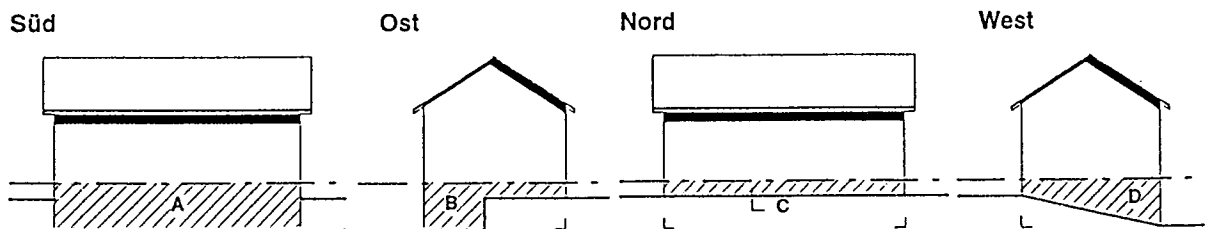


6. Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis Oberkante Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.00 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.

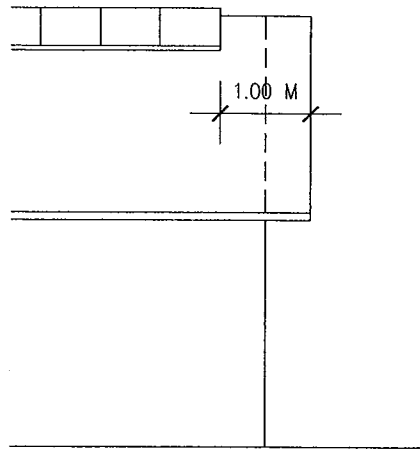
— fertiges Terrain
- - - OK Erdgeschoss

$$\frac{\text{Flächen A+B+C+D}}{\text{Gebäudeumfang}} = \text{ergibt die mittlere Höhe zwischen oberkante Erdgeschoss und fertigem Terrain}$$

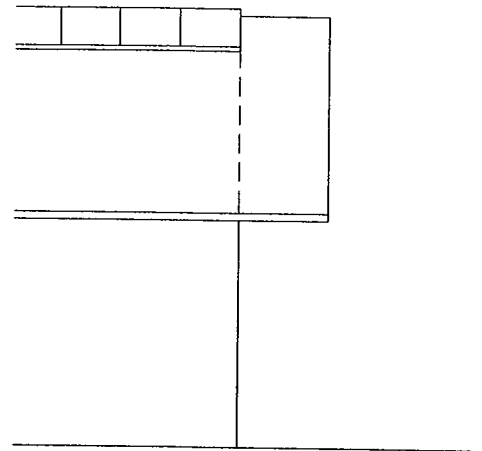


7. Firstoblichter

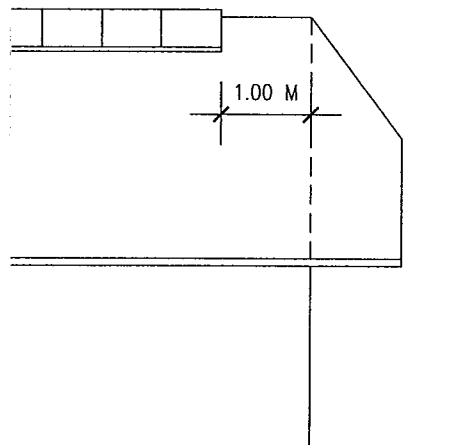
Dachvorsprung kleiner als 1.00 m.



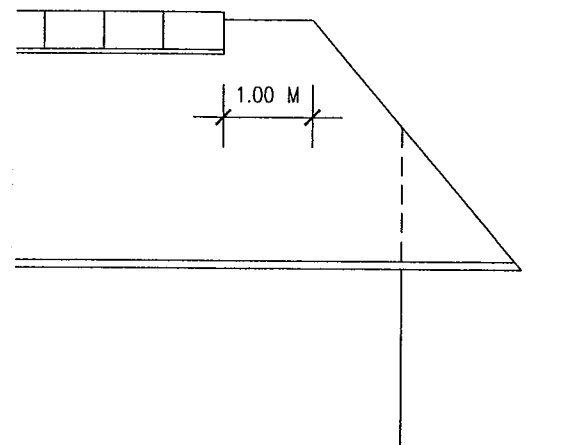
Dachvorsprung grösser als 1.00 m



Dach mit Krüppelwalm



Dach mit Walm



Anhang 2

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art 79 ff EG zum ZGB

Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Art .79

**Nachbarrecht:
Bauten und
Pflanzungen
Grenzabstände**

1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgend einem Punkte um mehr als 1.20 überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt einen Abstand von 6.00 m einzuhalten.

3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze gestellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a

An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b

Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen und Balkone dürfen von der Umfassungsmauer gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c

Abort- und Düngergruben

1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.

2 Werden die Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79d

Hofstattrecht

1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e

**Brandmauern:
Pflicht**

Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f

Mitbenützung

1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf ins Miteigentum erworben.
2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkert werden.

Art. 79g

Erhöhung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar auf das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art. 79f Abs. 2 einzukaufen.

Art. 79h

**Stützmauern
und Böschungen:
Pflicht zur Er-
richtung**

1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

Art. 79i

Eigentum

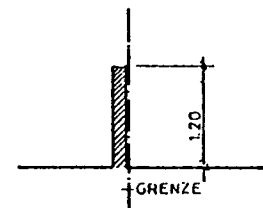
1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauer sinngemäss anwendbar.

Art. 79k

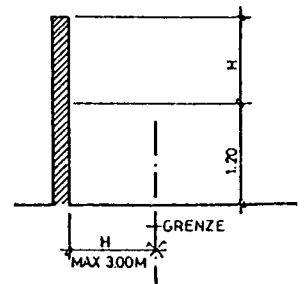
Einfriedungen

1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.
3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

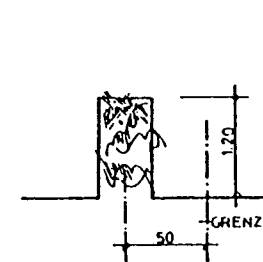
BIS 1.20M HÖHE



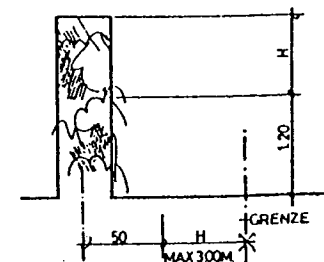
HÖHE ÜBER 1.20M



BIS 1.20M HÖHE



HÖHE ÜBER 1.20M



Art. 79l

Bäume und Sträucher

1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3.00 m für hochstämmige Obstbäume;

1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden;

0.50 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.

2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhe kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m

Entzug von Licht und Sonne

1 Werden wohngygenische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n

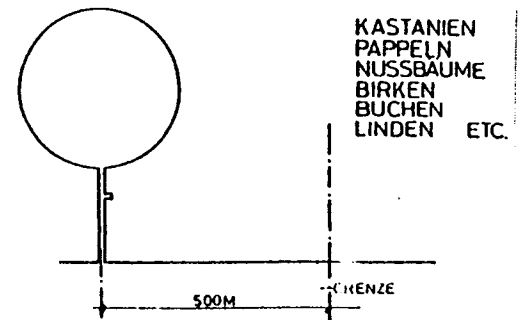
Benützung von Mauern an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

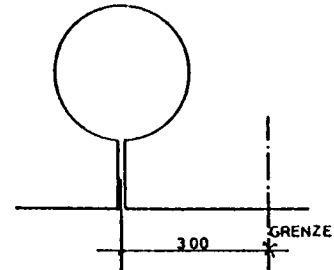
Art. 79o

Betreten des nachbarlichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.



HOCHSTÄMMIG



NIEDERSTÄMMIG

